※この運用基準は、意見書の提出の対象ではありません。

千葉都市計画高度地区運用基準（案）

第１章　総則

１　目的

この基準は、千葉市が都市計画で定める高度地区に関する運用について、必要な事項を定め、適正な運用を図ることにより、日照、通風、採光を確保し、市街地における住環境の維持を図るとともに秩序ある街並みの形成を図ることを目的とする。

２　用語の定義

この運用基準における用語の定義は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）及び都市計画法（昭和４３年法律第１００号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

（１）建築物の高さ

地盤面からの高さによる。ただし、高度地区の規定書（平成 25 年○月○日千葉市告示第○号、以下「規定書」という。）第２各号イに規定する建築物の各部分の高さを算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内の場合においては、その部分の高さは、５メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

（２）最高高さ制限

規定書第２各号アに規定する建築物の高さをいう。

（３）建替え

現に存する建築物を除却するとともに、当該建築物の敷地に主用途が同一の建築物を新たに建築することをいう。

（４）分譲マンション

二以上の区分所有者が存する建築物で、人の居住の用に供する専有部分の床面積が過半を占めるものをいう。

（５）基準日

最高高さ制限を定める都市計画を施行した平成２５年○月○日をいう。

（６）北側斜線制限

規定書第２各号イに規定する建築物の各部分の高さをいう。

（７）現に建築の工事中

基準日において、建築基準法第６条第１項、同法第６条の２第１項又は同法第１８条第３項に規定する確認済証の交付を受けているもので、次のいずれかに該当するもの。

ア　根切り工事に着手し、継続して工事を行っているもの

イ　杭打ち工事に着手し、継続して工事を行っているもの

（８）地区計画等

都市計画において定める地区計画、景観地区をいう。

３　規定書との関係

規定書に定める「適用の除外」、「認定の特例」の運用に関する基準等については、規定書の内容に応じて下表のとおり第２章から第４章にそれぞれ定める。

＜別表＞

規定書の内容		基　準
第４　適用の除外	（２）**前号又は第５号により、第２の規定の適用を受けない部分を有する建築物（以下「不適格部分を有する建築物」という。）について、増築を行う場合であって、第２の規定に適合しない部分を新たに生じさせない建築物**については、第２の規定（最高高さ制限および北側斜線制限の両方）は適用しない。	第２章【基準１】 Ｐ４参照
	（４）**不適格部分を有する建築物で、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第１２３号）第８条第３項の認定を受け、当該認定に基づき耐震改修を行う建築物**については、第２の規定（最高高さ制限および北側斜線制限の両方）は適用しない。	第２章【基準２】 Ｐ４参照
第５　認定による特例	（１）**この規定による最高高さ制限の適用の際、現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の分譲マンション（ただし、違反建築物を除く。）の再生（建替え、増築、改築をいう。以下同じ。）**については、最高高さ制限に適合させることが困難であるものとして、市長が認めたものは、最高高さ制限を超えることができるものとする。	第３章【基準３】 Ｐ５参照
	（２）**不適格部分を有する建築物のうち、最高高さ制限に適合しない部分を有する建築物の従前の高さの範囲内での建替え**については、第２の規定に適合させることが困難であるものとして、市長が認めたものは、最高高さ制限を超えることができるものとする。	第３章【基準４】 Ｐ７参照
	（３）**不適格部分を有する建築物への階段、昇降機等の用に供する部分の増築**については、第２の規定に適合させることが困難であるものとして、市長が認めたものは、最高高さ制限を超えることができるものとする。	第３章【基準５】 Ｐ８参照
	（４）**公益上又は土地利用上やむを得ない建築物**については、第２の規定に適合させることが困難であるものとして、市長が認めたものは、最高高さ制限を超えることができるものとする。ただし、市長は認めるにあたっては、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者の意見を聴くものとする。	第３章【基準６】 Ｐ９参照

規定書の内容		配慮事項等
第４ 適用の除外	（６）**建築物の高さの最高限度が定められている地区計画等の区域内において、当該地区計画等の内容に適合している建築物**については、最高高さ制限は適用しない。	第４章　地区計画 Ｐ１１参照

第２章　適用除外基準

基準１　　不適格部分を有する建築物の増築に関する基準

１　対象となる建築物

高度地区に係る不適格部分を有する建築物に増築をする場合に適用除外となる建築物は、以下のとおりとする。

（１）基準日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕、模様替の工事中の建築物で、最高高さ制限または北側斜線制限に適合しない部分を有する建築物への増築であること。ただし、違反建築物を除く

（２）増築する部分の高さは、最高高さ制限および北側斜線制限の両方に適合すること

２　不適格部分を有する建築物であることを証する書類

適用の除外となる場合、建築確認申請等を提出しようとする者は、次に掲げるものを添付すること（(２）が提出できない場合は（３）を提出すること）

（１）既存不適格調書

（２）既存不適格調査チェックリスト

（３）現況調査書　等

（参考フロー）

確認申請 計画通知	⇒	着　工

既存不適格調書等を提出

基準２　　耐震改修促進法の認定に基づく耐震改修に関する基準

１　対象となる建築物

高度地区に係る不適格部分を有する建築物に耐震改修を行う場合に適用除外となる建築物は、基準日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕、模様替の工事中の建築物で、最高高さ制限または北側斜線制限に適合しない部分を有する建築物の耐震改修促進法の認定に基づく耐震改修であること。ただし、違反建築物を除く。

２　不適格部分を有する建築物であることを証する書類

適用の除外となる場合、耐震改修認定申請を提出しようとする者は、次に掲げるものを提出すること。(（２）が提出できない場合は（３）を提出すること）

（１）既存不適格調書

（２）既存不適格調査チェックリスト

（３）現況調査書　等

（参考フロー）

耐震改修認定申請	⇒	着　工

既存不適格調書等を提出

第３章　認定基準

基準３　　分譲マンションの再生に関する基準

１－１　建替えにおける認定要件

分譲マンションの建替えの際の認定要件は、以下のとおりとする。ただし、北側斜線制限に適合するものに限る。

（１）基準日において、現に存する分譲マンション又は現に建築、修繕、模様替の工事中の分譲マンションの建替えであること

（２）建替え後も分譲マンションであること

（３）建替え後の敷地面積は、建替え前の敷地面積を上回らないこと。ただし、敷地境界の整序化のために増加する場合を除く

１－２　建替えにおける 周辺の住環境への配慮事項

認定を受けようとする者は、次の項目を参考とし、周辺住環境に与える影響が少ないよう配慮した建築計画を定めること

（１）　壁面の位置は、周辺住環境を悪化させないよう、当該地区及び周辺地区の状況に応じ適切なものとするよう努めること

（２）　敷地内緑化や外周緑化に努めること

（３）　前面道路の整備状況に応じ、歩道状空地の確保に努めること

（４）　千葉市景観計画において定められた景観形成基準に基づき、良好な景観形成に努めること

１－３　建替えにおける売却地の取扱い

分譲マンションの建替えの際、売却された敷地部分（建替えのために一括譲渡をした後に再取得する部分を除く）は、規定書第５の認定による特例を適用しない

２　増築における認定基準

増築の際の認定基準は、以下のとおりとする。

（１）不適格部分を有する分譲マンションに増築する場合に、当該増築部分が駐輪場や管理棟及びこれらに類するものであり、最高高さ制限および北側斜線制限の両方に適合しない部分を新たに生じさせない建築物の場合

基準１「不適格部分を有する建築物の増築に関する基準」を適用する

（２）　既存建築物の除却前に建替えを目的とする分譲マンションの建築を行うことにより「増築」となるものについては、以下のとおりとする

ア　建替え後の分譲マンションが最高高さ制限を超える場合

基準３「１－１建替えにおける認定要件」から

「１－３建替えにおける売却地の取扱い」までを適用する

イ　既存の分譲マンションが不適格部分を有する建築物であり、建替え後の建築物が最高高さ制限以下である場合

基準１「不適格部分を有する建築物の増築に関する基準」を適用する

（３）不適格部分を有する分譲マンションに階段、昇降機等に供する部分を増築した場合に、当該増築部分が最高高さ制限を超えることとなる場合

基準５「既存不適格建築物への階段、昇降機等の用に供する部分の増築に関する基準」を適用する

３　改築における認定要件

分譲マンションの改築であって、最高高さ制限を超えることとなる場合

基準３「１－１建替えにおける認定要件」から

「１－３建替えにおける売却地の取扱い」までを適用する

４　認定申請

基準３「１－１建替えにおける認定」を受けようとする者は、以下の書類を市長に提出し、確認申請を提出する前に認定を受けること。

（１）認定申請書

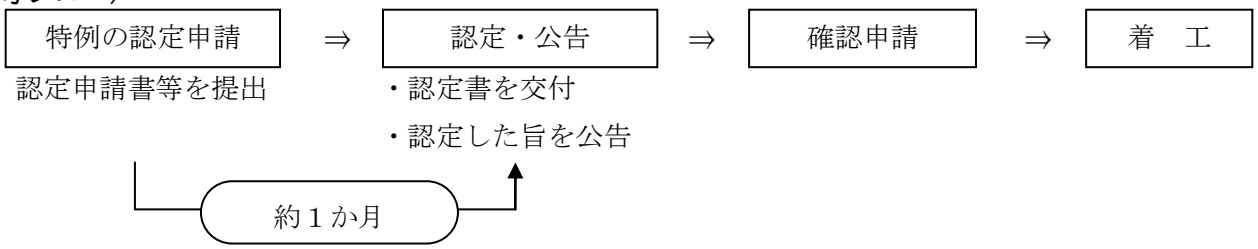
（２）認定要件が確認できる書類（建替え決議書　等）

（３）配慮事項が確認できる書類（配置図、立面図　等）

５　認定及び公告

市長は、認定要件を満たすものと判断した場合は、認定書を交付するとともに、その旨を公告するものとする

（参考フロー）



基準４　　不適格部分を有する建築物の建替えに関する基準

１－１　対象とならないもの

この基準は、分譲マンションを建替える場合については適用しない。

１－２　建替えにおける認定要件

建替えの際の認定要件は、以下のとおりとする。ただし、北側斜線制限に適合するものに限る。

（１）基準日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕、模様替の工事中の建築物で、最高高さ制限に適合しない部分を有する建築物の建替えであること

（２）建替え後の建築物の最高高さ制限超過部分の高さは、建替え前の最高高さ制限超過部分の高さを超えないこと

（３）建替え後の主用途は、建替え前の主用途と同一であること

（４）建替え後の敷地面積は、建替え前の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設用地のために減少する場合または敷地境界の整序化のために減少する場合を除く

１－３　建替えにおける 周辺の住環境への配慮事項

認定を受けようとする者は、千葉市景観計画において定められた景観形成基準に基づき、良好な景観形成に努めること

１－４　最高高さ制限以下で建替えられた場合における以降の扱い

建替えの際に、最高高さ制限以下の高さで建替えた場合は、以降の建替えについて、最高高さ制限を超えることはできない

２　認定申請

基準４「１－２建替えにおける認定」を受けようとする者は、以下の書類を市長に提出し、確認申請等を提出する前に認定を受けること。

（１）認定申請書

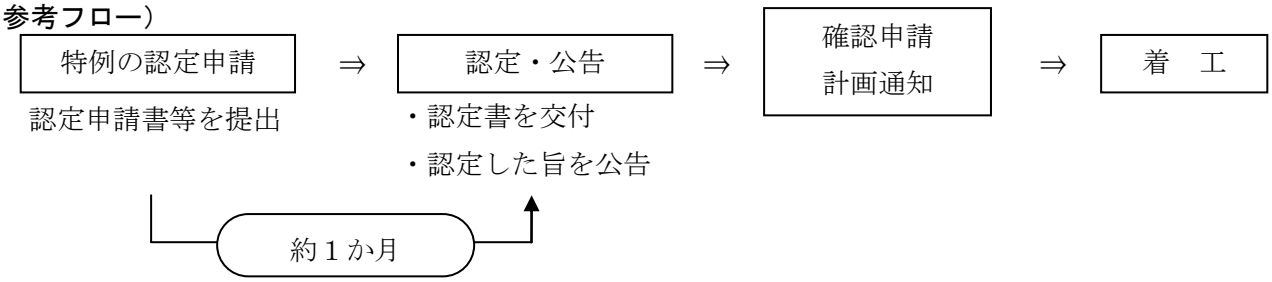
（２）認定要件が確認できる書類（断面図　等）

（３）配慮事項が確認できる書類（配置図、立面図　等）

３　認定及び公告

市長は、認定要件を満たすものと判断した場合は、認定書を交付するとともに、その旨を公告するものとする。

（参考フロー）



基準５　　不適格部分を有する建築物への階段、昇降機等の用に供する部分の増築に関する基準

１　階段、昇降機等の増築の認定要件

階段、昇降機等の増築の際の認定要件は、以下のとおりとする。

（１）基準日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕、模様替の工事中の建築物で、最高高さ制限または北側斜線制限に適合しない部分を有する建築物への増築であること。ただし、違反建築物を除く。

（２）増築部分の高さは、施設の機能上必要な高さであること。ただし、北側斜線制限に適合すること。

（３）増築の範囲は、施設の機能上必要な階段、昇降機の用に供する部分または必要最小限の廊下・通路等の取合い部分であること

２　認定申請

認定を受けようとする者は、以下の書類を市長に提出し、確認申請等を提出する前に認定を受けること。

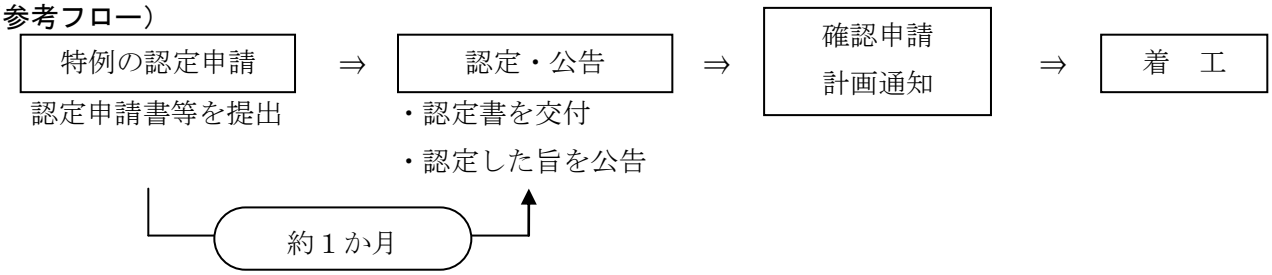
（１）認定申請書

（２）認定要件が確認できる書類（断面図　等）

３　認定及び公告

市長は、認定要件を満たすものと判断した場合は、認定書を交付するとともに、その旨を公告するものとする。

（参考フロー）



基準６　　公益上又は土地利用上やむを得ない建築物に関する基準

１　対象建築物

次のいずれかに該当し、建築計画を検討した場合に、施設の機能上、その他やむを得ない事情により、最高高さ制限に適合させることが困難であるものであり、北側斜線制限に適合するもの

（１）医療法第１条の５に規定される病院の用に供する建築物

（２）国又は地方公共団体等が所有または維持管理（地方自治法第２４４条の２第３項に規定する指定管理者による管理を含む）する建築物

（３）郵便法、電気通信事業法、電気事業法、ガス事業法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律、水道法、下水道法及び熱供給事業法の用に供する施設

（４）防災機能を有する施設（津波・高潮対策の施設等）

（５）その他これらに類するもの

２　周辺の住環境への配慮事項

認定を受けようとする者は、次に掲げる事項を周辺地区に与える影響が少ないよう適切に定めるなど、周辺住環境への配慮を自主的に行うこと

（１）千葉市景観計画において定められた景観形成基準に基づき、良好な景観形成に努めること

（２）周辺住居等に対する日照が十分確保されるものであること

（３）騒音について配慮（設備機器、開口部の位置形状等）されていること

（４）前面道路の整備状況に応じ、歩道状空地の確保に努めること

３　認定申請

認定を受けようとする者は、以下の書類を市長に提出し、確認申請等を提出する前に認定を受けること。

（１）認定申請書

（２）認定要件が確認できる書類（断面図　等）

（３）配慮事項が確認できる書類（配置図、立面図　等）

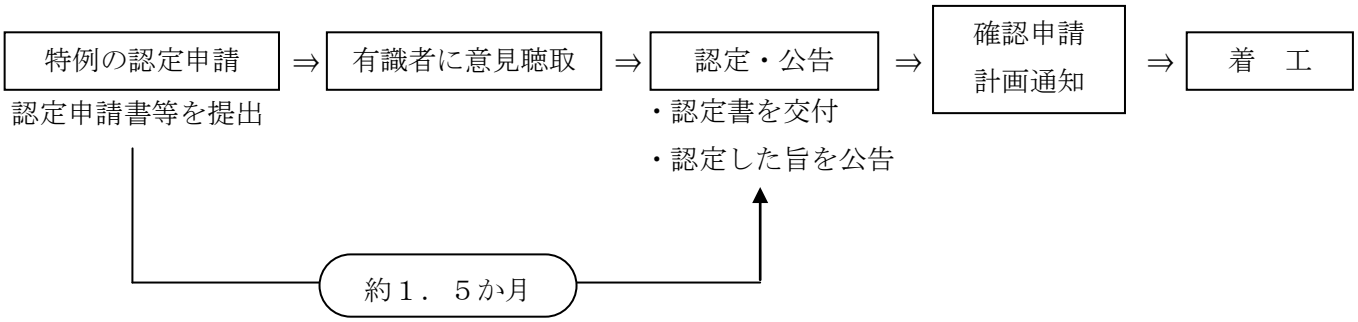
４　意見聴取

市長は、認定にあたっては、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者の意見を聴くものとする。

５　認定及び公告

市長は、前項の規定により意見を聴いて認めた場合は、認定書を交付するとともに、その旨を公告するものとする。

（参考フロー）


特例の認定申請
⇒
有識者に意見聴取
⇒
認定・公告
⇒
確認申請
計画通知
⇒
着　工
認定申請書等を提出
・認定書を交付
・認定した旨を公告
約１．５か月

第４章　地区計画

地区計画に関する配慮事項等

１　地区計画を定めようとする場合の配慮事項

建築物の高さの最高限度が最高高さ制限を超過する地区計画を定めようとする場合は、北側斜線制限に適合するとともに、次の項目を参考とし、周辺住環境に与える影響が少ないよう配慮した事項を、地区計画に適切に定めること

（１）　建築物の高さの最高限度
（２）　地区計画の目標・方針
（３）　地区計画の区域
（４）　壁面の位置の制限
（５）　建築物の形態又は意匠の制限
（６）　垣又はさくの構造の制限

２　周辺住民への説明

地区計画の区域境界から地区計画で定めようとする建築物の高さの最高限度の２倍の水平距離の範囲の居住者及び事業者並びにその範囲内にあたる町内会及び自治会に、説明しなければならない。

第５章　変更時の手続き

１　計画の変更

（１）第３章の認定を受けた建築主等は、その設計内容を工事完了前に変更しようとするときは、新たに市長の許可等を受けなければならない。ただし、市長が既に認定を受けた事項の範囲内であると認めてその変更を承認したときは、この限りでない。

（２）前項の規定による承認を受けようとする者は、設計変更承認申請書の正本及び副本に当該変更に係る図書を添えて、市長に提出するものとする。

（３）市長は、前項の規定による申請を承認したときは、設計変更承認通知書に同項の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

２　認定の取り下げ

第３章の認定申請書を提出した建築主等は、市長が当該申請について認定をする前に当該申請書を取り下げようとするときは、取下げ届により市長に届け出なければならない。

３　認定の取止め

第３章の認定を受けた建築主等は、当該認定に係る建築物の工事を取りやめたときは、取りやめ届に認定通知書を添えて市長に届け出なければならない。

４　建築主等変更届

（１）第３章の認定を受けた建築主等は、工事が完了する前に当該建築物の建築主等に変更があったときは、変更前の建築主等と変更後の建築主等が連署して建築主等変更届に当該建築物、建築設備又は工作物の確認等を証する書類を添えて市長に届け出なければならない。建築主等の住所又は氏名に変更があったときも同様とする。

（２）市長は、前項の規定による届出を受理したときは、台帳にその旨を記載するものとする。